PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. Catharines-Niagara

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

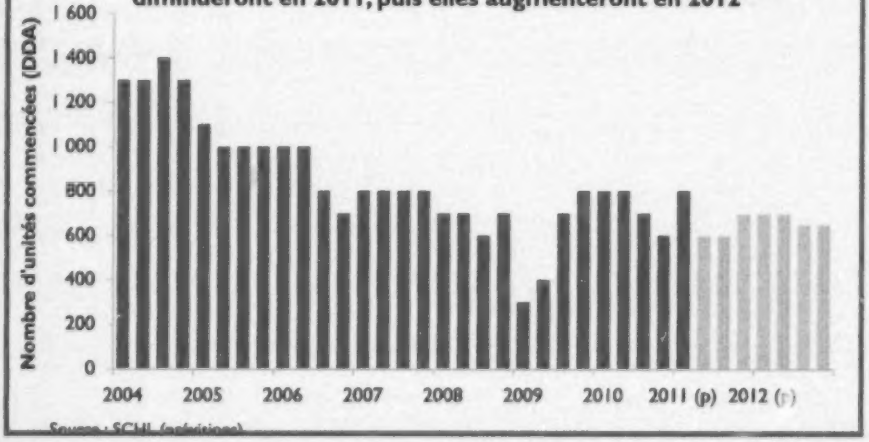
Date de diffusion : printemps 2011

Coup d'œil sur le marché

- Les ventes de logements vont diminuer à Niagara en 2011, mais l'activité reprendra presque tout le terrain perdu en 2012, sous l'influence de la croissance de l'emploi.
- Au cours des deux prochaines années, les prix avanceront en moyenne au même rythme que l'inflation; leur croissance va toutefois s'accélérer en 2012 par suite de la contraction du marché de la revente.
- Puisque la demande non satisfaite sur le marché de l'existant débordera moins que par le passé sur le marché du neuf, les mises en chantier fléchiront de près de 9 % en 2011; les gains réalisés l'an prochain annuleront cependant toutes les pertes essuyées cette année.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2011, puis elles augmenteront en 2012



Source : SCHL (prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

1 **Coup d'œil sur le marché**

2 **Marché de la revente**

3 **Marché du neuf**

4 **Facteurs économiques**

4 **Perspectives concernant les taux hypothécaires**

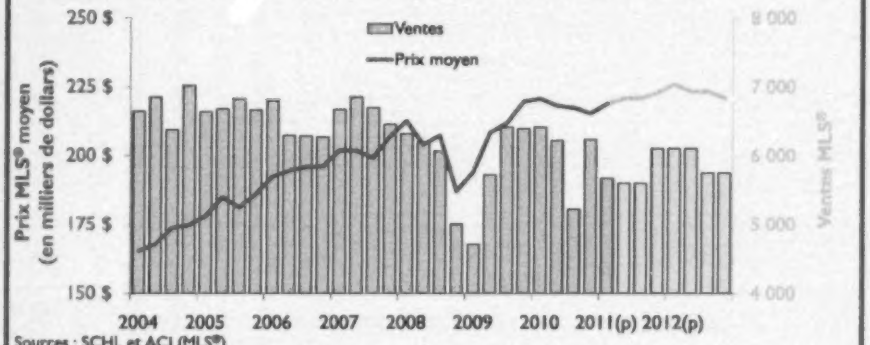
5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les ventes de logements existants vont se stabiliser avant d'augmenter au quatrième trimestre et en 2012



Sources : SCHL et ACI (MLS®)

* Les données sur les ventes et les prix sont désaisonnalisées. Les données trimestrielles sur les ventes sont multipliées par quatre pour illustrer le rythme d'activité sur un an.

Marché de la revente

Les prix augmenteront au même rythme que l'inflation en 2011 et en 2012

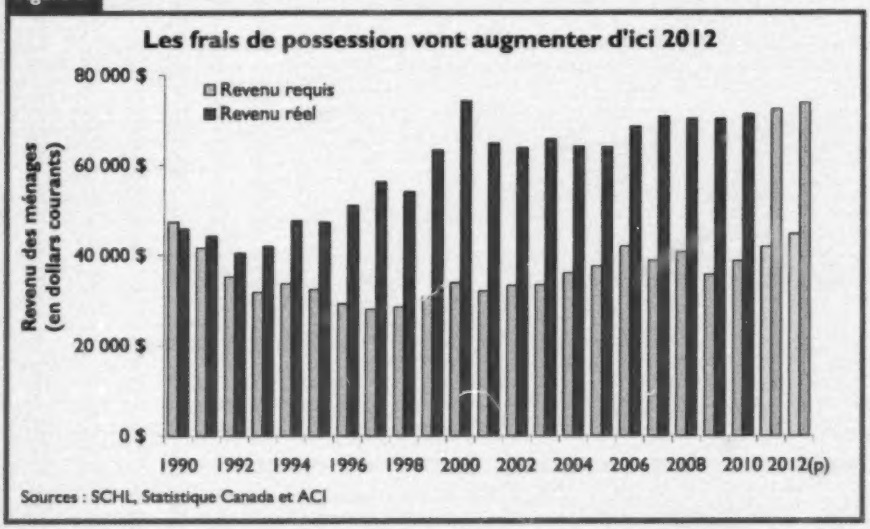
Les nouveaux règlements concernant l'octroi des prêts hypothécaires et les perspectives d'une majoration des taux d'intérêt au début de 2010 ont incité des acheteurs à devancer leur achat d'une habitation. La demande a donc connu une hausse à la fin de 2010 et est demeurée soutenue au début de 2011. Cette année, l'activité sera plus stable par comparaison, vu l'augmentation des charges de remboursement hypothécaire et le repli de la demande provenant des accédants à la propriété. D'ici le milieu de l'année, les ventes se stabiliseront avant de repartir à la hausse au quatrième trimestre et pendant la première moitié de 2012, avec le retour sur le marché d'un nombre accru d'acheteurs. Malgré le repli des ventes, les prix progresseront en moyenne au même rythme que l'inflation. Ils demeureront stables aux deuxième et troisième trimestres, puis remonteront pendant les trois derniers mois de l'année.

Par suite des bas taux hypothécaires et du renchérissement rapide des habitations existantes, beaucoup de propriétaires ont mis leur logement à vendre pendant les six premiers mois de 2010. Toutefois, l'effet conjugué de la progression modérée du prix des habitations et de la baisse des ventes prévues en 2011 entraînera une diminution des nouvelles inscriptions dans la région, car certains propriétaires attendront une remontée plus forte des prix avant d'inscrire leur logement. Les nouvelles inscriptions se replieront donc presque toute l'année, avant de se redresser en 2012. Pour sa part, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé de 56 % au quatrième trimestre de 2010 à 41 % pendant les trois premiers mois de 2011. De plus, on s'attend à ce que les nouvelles inscriptions diminuent à un rythme plus rapide que les ventes, de sorte que le marché se resserrera. La tendance à la baisse du prix moyen de revente s'est inversée au premier trimestre de 2011. Pendant le reste de l'année, les prix croîtront modérément et à un rythme qui correspond mieux au taux d'inflation. Quant au prix médian de revente, il a aussi légèrement progressé pendant les trois premiers mois de l'année. Toutefois, la diminution de l'écart entre le prix médian et le prix moyen des logements existants témoigne de l'intensification de la demande dans les fourchettes de prix inférieures.

La majoration des taux hypothécaires, conjuguée à la légère augmentation du prix moyen des logements, alourdira les charges de remboursement hypothécaire des propriétaires au cours des prochaines années. De ce fait, certains acheteurs devront, soit choisir un logement dans les fourchettes de prix inférieures afin de répondre aux critères d'admissibilité pour l'obtention d'un prêt hypothécaire, ou reporter leur achat à une date ultérieure. Même si la rémunération hebdomadaire moyenne augmente, comme prévu, au rythme de l'inflation au cours des deux prochaines années, l'écart entre le revenu requis pour acheter un logement et le revenu réel se resserrera d'ici 2012 pour toucher son point le plus bas depuis 2006.* Niagara demeurera tout de même un bon endroit pour acheter un logement par comparaison à d'autres marchés plus chers, comme Toronto, Hamilton

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le prix moyen MLS des logements et le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 35 ans.

Figure 3



ou Guelph. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique et du solde migratoire apportera un certain appui à la demande de logements en 2012.

Marché du neuf

Le marché de la revente équilibré limite la demande de logements neufs

Les mises en chantier d'habitations seront en retrait cette année, contrairement à l'an dernier où elles avaient augmenté. Le nombre désaisonnalisé de mises en chantier dans la région de Niagara diminue depuis le premier trimestre de 2010. Au cours des six derniers mois, l'activité s'est stabilisée, mais elle restera pour ainsi dire inchangée jusqu'à la fin de l'année, avant de se raffermir en 2012. En 2011, le nombre de mises en chantier d'habitations sera toutefois près de 9 % inférieur au total de l'an dernier. Plusieurs facteurs vont limiter la production : le marché de la revente équilibré, la faible croissance démographique et l'offre restreinte de terrains. Ce dernier facteur continuera d'être un problème persistant dans la région. D'autres terrains pourraient être aménagés au Sud, notamment à Wainfleet et à Port Colbourne. Cependant, la demande est plus forte dans les secteurs Nord, entre autres dans la ville de St. Catharines, où l'offre de terrains est limitée. D'ici 2012, la construction diminuera dans le segment des maisons individuelles, mais elle s'intensifiera dans les segments des maisons en rangée et des appartements dans le secteur Nord.

Le repli des mises en chantier en 2011 touchera tous les segments d'habitations, sauf celui des appartements. Le nombre de permis de construire délivrés pour des ensembles de logements collectifs a grimpé de 75 % en glissement annuel au cours des deux derniers trimestres, tandis qu'il a reculé de 17 % à la même période dans le segment des maisons individuelles. L'activité se déplacera cette année et en 2012 vers le segment des appartements, en raison des contraintes liées à l'offre de terrains dans la région du Niagara. Par comparaison à 2010, le nombre d'appartements amorcés doublera pratiquement cette année, du fait que les municipalités favorisent les ensembles à haute densité et que la demande augmente de la part des consommateurs qui souhaitent réduire la taille de leur habitation. Il n'en demeure pas moins, que les maisons individuelles restent le type de logement préféré des acheteurs. Pendant les quatre premiers mois de 2011, celles-ci représentaient 62 % du total des mises en chantier. La diminution de la construction dans le segment des maisons en rangée a été plus forte qu'escompté. Ce repli s'explique en partie par la décrue du nombre de jeunes familles qui habitent et achètent un logement dans la région du Niagara.

Sous le coup du relâchement de la demande globale sur le marché du neuf, le prix moyen des maisons individuelles neuves a fléchi dans la région du Niagara au cours des derniers mois. Cependant, le prix des logements neufs se redressera et avancera au même rythme que l'inflation en 2011 et en 2012, à mesure qu'un nombre accru d'acheteurs en provenance d'autres centres de l'Ontario, particulièrement de Toronto, et de l'étranger, viendront s'installer dans la région. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution des prix des logements présentant les mêmes caractéristiques, n'a pratiquement pas bougé au cours des deux dernières années. Une fois que l'économie et le marché du travail auront repris de la vigueur, on peut s'attendre à ce que l'IPLN augmente progressivement, en même temps que la remontée du coût des terrains et de la main-d'œuvre.

Facteurs économiques

L'emploi se redressera plus lentement en 2011 et en 2012

L'amélioration de l'emploi favorisera les marchés du neuf et de la revente, malgré la majoration attendue des taux hypothécaires. La demande grandissante de main-d'œuvre de la part, notamment des secteurs des soins de santé, de l'éducation, du tourisme et de la technologie de l'information explique l'accroissement de l'emploi dans la région. Cependant, la croissance de l'emploi restera faible par comparaison aux années antérieures, particulièrement dans le secteur de la fabrication, où elle diminuera, en fait, en 2011 et en 2012 par rapport à 2010. L'amélioration de l'économie américaine aura toutefois une incidence positive sur les importantes industries de la fabrication de Niagara, entre autres sur celle de l'automobile. Bien que l'emploi global s'améliore, le nombre de postes à temps partiel augmente plus rapidement que le nombre de postes à temps plein. Or ce sont les consommateurs qui occupent un poste à temps plein qui achètent habituellement un logement et qui peuvent répondre aux critères nécessaires à l'obtention d'un prêt hypothécaire auprès des établissements financiers. Le taux de chômage annuel dans la région du Niagara restera supérieur à la moyenne provinciale. Il continuera néanmoins à descendre, quoiqu'à un rythme moindre, au cours des deux prochaines années.

L'amélioration de l'économie locale a bénéficié à la région du Niagara, car la migration interprovinciale a diminué depuis peu, tandis que l'immigration internationale et intra-provinciale s'est accrue. Le nombre de migrants, particulièrement des familles d'aînés, des retraités et des préretraités de la région du Grand Toronto, et en provenance d'autres régions de la province, continuera de s'intensifier. Néanmoins, la croissance démographique a été modeste en 2009 et en 2010, en raison du vieillissement de la population et de la décrue de l'accroissement naturel (résultat de l'excédent des naissances sur les décès). Ce ralentissement limite la demande sur le marché du neuf. Entre 2005 et 2009, la migration nette par tranche d'âge dans la région a affiché un déficit dans le groupe des 18 à 44 ans. Or c'est le groupe qui constitue la principale source de locataires et d'accédants à la propriété.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 896	5 808	6 024	5 750	-4,5	5 900	2,6
Nouvelles inscriptions MLS®	12 428	11 691	12 346	12 000	-2,8	12 200	1,7
Prix MLS® moyen ($)	203 647	209 563	217 938	221 000	1,4	224 000	1,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	680	574	714	650	-9,0	660	1,5
Logements collectifs	458	285	372	340	-8,6	390	14,7
Jumelés	56	42	60	50	-16,7	50	0,0
Maisons en rangée	288	164	271	210	-22,5	240	14,3
Appartements	114	79	41	80	95,1	100	25,0
Tous types de logement confondus	1 138	859	1 086	990	-8,8	1 050	6,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	375 998	368 423	378 640	384 000	1,4	390 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,3	-0,6	0,8	1,8	-	2,9	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	4,4	4,4	4,2	-0,2	4,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	777	804	817	835	-	850	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	200 300	187 900	192 500	195 400	1,5	198 100	1,4
Croissance de l'emploi (%)	2,3	-6,2	2,4	1,5	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	7,4	10,3	9,4	8,7	-	8,3	-
Migration nette	55	796	936	1 000	6,8	1 070	7,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

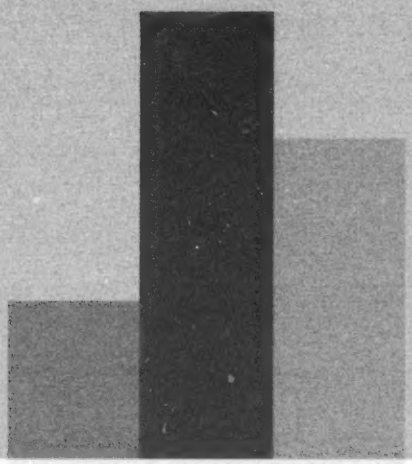
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64317_2011_B01